

Drucksache Nr.: 264/2020/1

**Dezernat IV
Federführend: Fachbereich 2
Anlagen: 1 Übersicht**

Az.: 230nh

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	27.10.2020	Ö	zur Beschlussfassung

Neubau einer Rösterei mit Kaffeeschule, Gastronomie und Werksverkauf

Antrag:

Der Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr beschließt nach Beratung.

Begründung:

Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau einer Rösterei mit Kaffeeschule, Gastronomie und Werksverkauf auf einem Teilstück des Anwesens Louis-Escande-Straße 30. Für den geplanten Neubau, welcher die Maße 30 m x ca. 49 m hat, wird ein Teilstück des oben genannten Flurstücks abgetrennt und neu eingemessen.

Für das Gebiet, in dem das Vorhaben zur Ausführung kommen soll, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan, „Kasernenstraße“. Nach den Vorschriften des § 30 des Baugesetzbuches ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Das Gebiet, in dem das Bauvorhaben zur Ausführung kommen soll, ist als Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO eingestuft.

Zur Klärung verschiedener bauordnungsrechtlicher und bauplanungsrechtlicher Fragen stellt der Antragsteller die Bauvoranfrage im Sinne des § 72 LBauO Rheinland-Pfalz. Die Fragen werden nachfolgend beantwortet. Eine der gestellten Fragen bezieht sich auf eine mögliche Befreiung von den Festsetzungen des oben genannten Bebauungsplans „Kasernenstraße“. Hierfür wird um eine Zustimmung des Bauausschusses gebeten.

Frage: Um den Industriecharakter der Markenarchitektur zu verstärken und die notwendige Technik zu verblenden, möchten wir einen Scheingiebel ausbilden. Kann im Rahmen der Baugenehmigung eine Befreiung von den Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich der Bauhöhe in Aussicht gestellt werden und die Bauhöhe von 13 auf 18 m erhöht werden?

Mit Mail vom 30.08.2020 wurden angepasste Pläne eingereicht. Die Firsthöhe des Scheingiebels ist nun mit 15,0 m dargestellt, die Traufhöhe mit 13,80 m. Der First des Hauptbaukörpers hat eine Höhe von 14,0 m; die Traufhöhe ist mit 12,25 m dargestellt. Es soll nicht das gesamte Gebäude mit den oben beschriebenen Trauf- und Firsthöhen

ausgebildet werden. Der Gebäudeteil, der von der Westfassade aus zurückgesetzt ist sowie das Lager, haben eine Höhe von 11,90 m (Oberkante Attika).

Der Bebauungsplan sieht eine maximale Traufhöhe von 10 m vor und eine Firsthöhe von 13 m. Als Bezugspunkt (Bezugshöhe) wird die gemittelte Höhe der vorhandenen (natürlichen) Geländeoberfläche auf der Grundfläche der jeweiligen baulichen Anlage festgelegt.

Die Gebäude in der direkten Nachbarschaft weisen folgende Höhen auf:

Louis-Escande-Straße 32, Cineplex:

Oberkante Attika 13,40 m (Kinosaal 3), Technikaufbau Oberkante Attika 14,70 m

Louis-Escande-Straße 30, Decathlon:

Oberkante Attika 7,50 m bis 9,0 m (Vorbau)

Nachtrag zur neuen Beschlussvorlage

Die eingereichte Bauvoranfrage wurde in der Sitzung des Ausschusses für Bau und Planung am 24.09.2020 behandelt. Es kam zu keiner Entscheidung, diese wurde auf den Bauausschuss vom 27.10.2020 vertagt.

Befreiung von der Art der Nutzung

Für die Art der Nutzung des geplanten Projektes muss eine Befreiung von dem lt. Bebauungsplan festgeschriebenen Sondergebiet erteilt werden. Der Bebauungsplan setzt ein SO Gebiet für Groß- und Einzelhandelsbetriebe nachfolgender Typen fest:

Baustoffhandel, Bau- und Heimwerkermärkte, Möbel- und Einrichtungswaren und Gartenmarkt.

Die Befreiung bezieht sich auf die geplante Nutzung als Rösterei mit Verkaufsfläche sowie den Schulungsraum. Gem. der 1. Änderung des Bebauungsplans Kasernenstraße sind Schank- und Speisewirtschaften ausnahmsweise zulässig.

Gemäß §31 Abs. kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde
und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Diese Befreiung ist städtebaulich vertretbar, da bereits in der Nachbarschaft mit dem Betrieb Pfitzenmeier vom Grundgedanken des „Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel“ erkennbar abgewichen wurde und der Verzicht auf Handelsflächen auf der „Grünen Wiese“ in positivem Einklang mit unserem Einzelhandelskonzept steht.

Befreiung von der festgesetzten Traufhöhe der Gebäude

Im Nachgang zur Beratung im Bauausschuss vom 24.09.2020 wurden die Höhen nochmals reduziert. Unten dargestellt ist die Entwicklung der Trauf- und Firsthöhen.

Die geänderte Planung sieht nun eine Traufhöhe von + 11,20 m vor, die 1,20 m über der laut Bebauungsplan festgesetzten Höhe liegen würde. Diese Traufhöhe von + 11,20 m ist aufgrund der technischen Anlagen erforderlich.

Die jetzige Röstanlage in den Räumlichkeiten Mußbacher Landstraße 21 hat eine Höhe von 7,0 m. Aufgrund der Expansion des Betriebes und auch der Unterbringung der dazugehörigen thermischen Rückgewinnung sowie der Klimaanlage ist entsprechender „Luftraum“ erforderlich. Der Antragsteller möchte keinesfalls technische Anlagen auf dem Dach errichten, dies würde nicht zu der geplanten Architektur des Gebäudes passen. Dies kann als großer Vorteil für die städtebauliche Wirkung angesehen werden. Eine weitere Reduzierung der Höhen ist nach Rücksprache mit dem Antragsteller nicht möglich, da das Projekt aufgrund der dargelegten Gründe (Höhe technische Anlagen) nicht realisiert werden könnte.

Man erkennt im Schnitt, dass die Aufenthaltsräume im Obergeschoss auf ein Mindestmaß in der Höhe reduziert wurden. Hier wurde die laut Bebauungsplan festgesetzte Höhe eingehalten.

	Traufhöhe	Abweichung (10,00m zulässig)	Firsthöhe	Abweichung (13,00m zulässig)	OK Attika
1.Entwurf 28.07.20	+ 15,25 m Scheingiebel + 16,80 m	+ 5,25 m + 6,80 m	+ 17,00 m Scheingiebel + 17,00 m	+ 4,00 m	+ 14,90 m
Vorlage 24.09.2020	+ 12,25 m Scheingiebel + 13,80 m	+ 2,25 m + 3,80 m	+ 15,00 m Scheingiebel + 14,00 m	+ 2,00 m	+ 11,90 m
Planstand 05.10.20	+ 11,20 m Scheingiebel + 12,20 m	+ 1,20 m + 2,20 m	+ 13,0 m Scheingiebel + 13,40 m	+ - 0,00 m + 0,40 m	+ 10,80 m

Die Bebauung im Süden des Baugrundstückes der Fa. Decathlon, hätte lt. Bauungsplan ebenfalls eine Höhe von 13,00 m haben können, realisiert wurde lediglich eine Höhe von 7,50 m bzw. 9,0 m bei dem Vorbau.

Es wäre möglich im Bauschein eine sogenannte auflösende Bedingung an die Fassadengestaltung zu knüpfen, um sicherzustellen, dass diese Industriearchitektur mit der Klinkerfassade und dem Scheingiebel auch wirklich realisiert wird. Somit könnte eine Befreiung in Bezug auf die Traufhöhe auch an die geplante Fassadengestaltung geknüpft sein.

Von Seiten Bauordnung wird die vorgelegte Planung befürwortet. Die Firsthöhe des Scheingiebels orientiert sich an der Höhe des Kinosaals 3 und überschreitet die Bebauungsplanvorgaben nur um 40 Zentimeter.

Die Firsthöhe des Hauptbaukörpers entspricht den Vorgaben des Bebauungsplanes.

Einer Befreiung der Traufhöhe von 1,20 m bzw. 2,20 m für die Giebelwand sowie der Firsthöhe des Scheingiebels kann aus städtebaulicher Sicht zugestimmt werden.

Neustadt an der Weinstraße, 06.10.2020

Beigeordneter